

2014年8月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は5.98%(前月比▲0.19ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は16,811円(前月比▲60円)～

【その他都市圏】

～空室率は仙台、名古屋、大阪で改善、名古屋は2008年7月以来の低水準～
～推定成約賃料は横ばいが続く～

オフィス環境をトータルソリューション&コンサルティングする、ビルディンググループの中核企業・株式会社ビルディング企画(本社:東京都千代田区)は、2014年8月度の全国6大都市圏(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡)の主要エリアにおけるオフィスビル市況をまとめましたのでご報告致します。

【首都圏のポイント】

2014年8月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は5.98%(前月比▲0.19ポイント)となりました。13カ月連続の改善となり、2009年5月以来5年3カ月ぶりに5パーセント台を回復しました。

最も空室率が改善したのは千代田区で5.38%(前月比▲0.49ポイント)となりました。他エリアからの大規模移転などにより大きく改善しました。次いで渋谷区で4.22%(前月比▲0.23ポイント)となりました。成約の動きが続いており、空室率が改善しています。港区は7.56%(前月比▲0.12ポイント)となりました。成約件数が多く、解約の動きが少なかったことで改善となりました。

一方、中央区では他エリアへの移転や新築ビル竣工による供給増などにより、5.70%(前月比+0.08ポイント)と上昇、新宿区では動きが少なく5.24%(前月比+0.01ポイント)と僅かに上昇となりました。

推定成約賃料^{※2}は16,811円(前月比▲60円)となり、3カ月ぶりに値下がりとなりました。成約件数の増加や高価格帯物件に多く成約があったことによる反動と見られます。引き続き新規募集物件を中心に賃料値上がりの動きが続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は16.34%(前月比▲1.01ポイント)、推定成約賃料は27,964円(前月比▲1,224円)となりました。8月度は3棟の新築ビルが竣工し、一部は満室稼働で竣工となりました。他の新築ビルでも成約が見られたことで空室率は改善となりました。

空室率は13カ月連続で改善となり、5パーセント台を回復しました。引き続きテナント企業の移転ニーズは堅調であり、空室の解消が進むものと見られますが、移転した企業の入居していた二次空室には顕在化されていないものも多くあり、一時的な供給増も懸念されます。

- ・ 2014年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計15,075棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2014年10月初旬に発表いたします。
発表日はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月月末に開示しています。
- ・ 詳細についてはビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)で分析をしています。
本リリースやバックナンバーも掲載しておりますので、併せてご参照ください。

※1: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
※2: 推定成約賃料…基準階床面積100～300坪未満のビル1坪あたりの単価で表示(共益費込み)
成約の目安となる賃料を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません
※3: 新築物件 …竣工後1年未満のビル

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

株式会社ビルディング企画 物件管理課 山田
〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビル
フリーダイヤル:0120-222-060 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は7.44%(前月比+0.37ポイント)となりました。新築ビルへの移転による二次空室の募集があったことにより空室率上昇となりました。

推定成約賃料は8,135円(前月比▲2円)となり、前月から横ばいとなりました。

8月には本年唯一の新築ビル供給となる「札幌三井JPビル」が満室で竣工しました。このため、二次空室による供給増や賃料下落が懸念されましたが、既存ビルでも成約が多数見られており、大きな影響は出ていない模様です。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.71%(前月比▲0.22ポイント)となりました。館内増床などによる成約が見られたことにより、2カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,444円(前月比▲13円)となりました。一部の高グレード物件では値上がり傾向がありますが、苦戦物件の値下げが続いており全体では横ばいの状況となっています。

9月度は勾当台エリアで新築ビルの竣工予定があります。本年唯一の新規供給であり、成約動向に注目が集まります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は7.93%(前月比▲0.30ポイント)となりました。調査3エリア全てで空室率が改善しており、全体では7カ月連続の改善。2008年7月以来の7パーセント台となりました。

推定成約賃料は9,776円(前月比+143円)となりました。高価格帯物件での新規募集が見られたことなどにより2カ月連続の値上がりとなりました。

拡張移転や館内増床の動きが活発であり、空室率は6年1カ月ぶりに7パーセント台を回復しました。移転ニーズは引き続き強く、しばらくは空室率の改善傾向が続くものと考えられます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.69%(前月比▲0.25ポイント)となりました。北区、淀川区で大型解約が見られたものの、西区、中央区での成約増により7カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,999円(前月比+41円)となりました。成約件数が少なかったこともあり、前月から若干の値上がりとなりましたが、依然として8千円台の水準で推移しています。

北区、中央区を中心に成約、新規募集が多く見られている一方で、成約物件の多くがキャンペーン物件やリニューアル物件といった好条件の物件となっています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は6.79%(前月比+0.01ポイント)となりました。成約、新規募集ともに動きが少なく、空室率は9カ月ぶりに上昇となりました。

推定成約賃料は9,354円(前月比+179円)となり、3カ月連続の値上がりとなりました。空室率の改善が進んでいることで、賃料見直しの動きが多く見られるようになってきました。

各エリアで成約が多く、更なる空室率の改善が期待されます。賃料面でも好立地、高稼働のビルに値上げの傾向が続いているほか、既存テナントへの賃料値上げの動きも見られるようになってきました。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年8月1日～2014年8月31日
対 象：基準階面積20坪以上のオフィスビル
用 途：事務所のみ
規模分類：基準階面積により
大規模（300坪 以上）
大 型（100～300坪未満）
中 型（ 20～100坪未満）
※推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

北海道エリア	（札幌）	：	384棟	
仙台エリア	（仙台）	：	194棟	
東京エリア	（東京）	：	9,732棟	（新築ビル28棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	804棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,126棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,289棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	546棟	
合計		：	15,075棟	

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

事業内容：オフィスビル仲介、事業用物件仲介、移転に関する支援事業 他

■ 株式会社 企画ビルディング ■

事業内容：建築一式工事、各種メンテナンス・コンバージョン工事、ビルの運営管理 他

■ 株式会社 オフィス企画 ■

事業内容：オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事 他